

PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS

RELATÓRIO TÉCNICO – MAIO/2017

A. RITO LEGAL

Conforme as disposições do Decreto Municipal nº 56.901/2016, os proponentes do PIU-VL protocolaram uma MIP – Manifestação de Interesse Privado na SMDU (atual SMUL) em 28/07/2016, sendo então autuado o Processo Administrativo 2016-0.193.579-6. A MIP continha como anexos (I) o Diagnóstico da Área Objeto de Intervenção, (II) o Programa de Interesse Público do Projeto e (III) Mapas. A proposta foi encaminhada à SP Urbanismo para instrução, com base no art. 2º do referido decreto. Após as complementações necessárias apontadas pela assessoria Jurídica da DDE às fls. 174 a 178 do referido P.A., a SP Urbanismo avaliou que os estudos estavam em condições de ser publicados em Consulta Pública, submetendo a decisão à superior administração em 18/08/2016 (fl.185). O DEUSO esclareceu sobre a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo incidente no perímetro do projeto e o DEURB inquiriu os proponentes sobre a pretensão de modificação dos parâmetros urbanísticos vigentes e da adoção do instrumento do Reordenamento urbanístico Integrado. As respostas dos proponentes foram afirmativas para ambas as questões e a SMDU autorizou o início do processo participativo, composto por uma Consulta Pública entre 21/09 e 14/10/2016 no sítio eletrônico da Secretaria e por uma Audiência Pública, realizada em 01/11/2016 na Vila Leopoldina, que colheram contribuições da sociedade para o prosseguimento do processo.

Em seguida, o Diretor de SMDU/DEURB analisa os fundamentos da iniciativa e do processo participativo ocorrido, recomendando à fl. 252-B a autorização para elaboração do PIU e enfatizando a continuidade do processo participativo e a articulação com a política de desenvolvimento urbano do município. A autorização foi então proferida em 29/11/2016 pelo Secretário de SMDU à fl.257, retornando à SP Urbanismo para publicação dos elementos necessários à elaboração do projeto, nos termos do Art. 3º do Decreto nº 56.901/2016, o que foi feito em 07/12/2016.

Os proponentes, então, iniciaram a elaboração do PIU e já em 13/12/2016, por ocasião do final da Gestão Municipal 2013-2016, protocolaram na própria SP Urbanismo (DDE/SEP) documentação contendo o estado da arte¹ do desenvolvimento do PIU.

Em janeiro de 2017, os proponentes apresentam o status do PIU-VL à nova gestão da SP Urbanismo, solicitando a análise do conteúdo protocolado para prosseguimento do projeto.

Findo o relato, passamos à análise do documento intitulado “Draft 01”

B. ANÁLISE DO DOCUMENTO “PIU VILA LEOPOLDINA-VILLA LOBOS – DRAFT 01”

A análise inicialmente percorrerá a estrutura do documento apresentado, apontando sugestões, propostas de complementações e dúvidas. Posteriormente, serão levantados elementos não presentes no documento para que os proponentes possam adequá-lo aos parâmetros definidos pela Administração em atendimento à legislação. Saliente-se, neste passo, que a avaliação realizada restringe-se ao material efetivamente apresentado até o momento pelos interessados, não adentrando ao mérito urbanístico das propostas ofertadas.

ITEM 1.2 MOTIVAÇÃO DA PROPOSTA

- O principal tema a ser desenvolvido na motivação é a necessidade de desenvolvimento de um projeto urbano em um perímetro específico dentro do Arco Pinheiros, que necessariamente deverá ter um PIU apresentado até o ano de 2018, conforme determina o Art. 76 do PDE². É necessário indicar, de forma clara, por que há interesse público em realizar o estudo específico neste momento, considerando ainda que, após a aprovação da lei 16.402/16 estão bem delimitados os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para os lotes identificados pelo perímetro proposto para o PIU;

¹ Documento “draft – versão 01” STD 73.888

² Art. 76, § 3º Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana relacionados nas alíneas do inciso VIII do § 1º nos prazos máximos de:

(...)

IV - Arco Pinheiros, até 2018.

- O item MOTIVAÇÃO, de modo geral, se confunde com o PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO, mas nota-se que existem assuntos que se repetem e outros que se complementam nos dois itens. Sugere-se que os proponentes avaliem a estrutura lógica da narrativa, independentemente do encaminhamento ser uma fusão ou uma sequência;
- O documento diz que “O PIU-VL pretende explorar as oportunidades do marco regulatório para promover um projeto urbano não convencional e inovador” (pg. 9). Esclarecer melhor como isto se vincula com as diretrizes do PDE e do Arco Pinheiros;
- O atendimento à questão habitacional é uma das motivações e deve ser citado aqui. Porém, sugerimos que a(s) solução(ões) proposta(s) seja(m) desenvolvidas no item da PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO;
- No trecho da página 9 em que o documento menciona a “exploração inteligente das oportunidades abertas pelo novo marco regulatório de desenvolvimento urbano”, sugere-se que algumas expressões destacadas em negrito, como **cadeias produtivas inovadoras, redes sociais justas e tendências exemplares** sejam aprofundadas e melhor definidas para que seja possível compreender bem o sentido dos pontos destacados.

ITEM 2.1 PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

- No contexto dos compartimentos urbanos identificados no Arco Pinheiros, é fundamental que os proponentes aprofundem as razões que levaram ao desenvolvimento do PIU-VL no perímetro definido e porque este deveria ser priorizado em relação aos demais?
- Considerando que há ações de transformação ou qualificação urbanística em áreas fora do perímetro demarcado para o PIU-VL, solicitamos avaliar se tais propostas deveriam integrar o “Perímetro de Intervenção”.

ITEM 3. DIAGNÓSTICO SÓCIO-TERRITORIAL

- A avaliação geral do conteúdo do diagnóstico é positiva. Há uma densa análise, expressa no documento, que deve ser complementada para preencher as lacunas, mas é necessário explicitar a metodologia de análise do diagnóstico quanto à inserção urbana do perímetro do PIU.

- Sugere-se adotar um perímetro expandido, que recomendamos ser o próprio Arco Pinheiros ou um trecho dele, fundamentando a relação com o perímetro do PIU. A partir desta definição, os diversos temas devem apresentar a leitura para os dois perímetros, pois no documento apresentado a abordagem territorial varia desde o perímetro do PIU até o território da subprefeitura.
- O diagnóstico sócio-territorial antecede a definição do programa de interesse público. Assim, as leituras que o compõem devem estar dissociadas das propostas para ataque das questões levantadas. A avaliação do possível impacto ou contribuição das propostas deve ser apresentada na Proposta de Ordenamento Urbanístico.

ITEM 3.2 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS

- Considerando que a proposta de atendimento habitacional não aparece no documento analisado antes do item DIAGNÓSTICO, para melhor compreensão da narrativa do projeto, julgamos que seja incoerente que na seção de **Vegetação e Áreas Verdes**, já surjam descritas as características ambientais das ZEIS localizadas fora do perímetro. Ver item 3;
- Em **Uso e ocupação do solo**, os usos industriais aparecem caracterizados somente como desativados, em contraponto aos demais usos. É necessário caracterizar melhor as relações entre as transformações de antigos e novos usos com as áreas sem utilização e mais dinâmicas. Entendemos que existam atividades econômicas associadas ao CEAGESP que ocupam edifícios industriais antigos, cuja dinâmica não foi abordada;
- O conteúdo de **Patrimônio histórico e cultural** está pouco desenvolvido. É preciso citar os elementos protegidos existentes no entorno, como o City Lapa e o Farol do Jaguaré, ou mesmo a relação histórica entre os ramais ferroviários existentes que apoiaram a implantação do entreposto e da unidade de armazenagem da CEAGESP (silos) bem como da Metalúrgica Atlas e demais empresas pesadas situadas no perímetro do PIU.

ITEM 3.3 INFRAESTRUTURA

- A escala de análise da infraestrutura de mobilidade é muito diferente das demais análises. Ver item 3;

- Em **Mobilidade existente e planejada**, há um descompasso entre o texto e os mapas. Por exemplo, o texto cita que existem corredores nas avenidas Cerro Corá e Faria Lima, informação esta equivocada, conforme consta nos mapas. O texto também não cita a rede de metrô prevista, apesar de representá-la nos mapas. O sistema viário existente e planejado (melhoramentos) tampouco é abordado no diagnóstico, ainda que faça parte do sistema de mobilidade;
- Importante abordar qual é o diagnóstico sobre a rede de mobilidade existente e planejada e; qual é o impacto da operação do CEAGESP na região e entorno do perímetro do PIU;
- Qual é a fonte dos diagnósticos sobre as redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário?
- Faltam páginas 41 e 42.

ITEM 3.4 CARACTERÍSTICAS SÓCIO-ECONÔMICAS

- Em **Evolução demográfica e densidade populacional**, o mapa de Densidade Demográfica tem uma representação adequada ao tema, porém está sem legenda. Já os mapas que tratam da evolução demográfica têm uma representação estranha ao tema, colorindo as edificações. Sugerimos adotar apenas uma forma de representação, preferencialmente a primeira;
- Em **3.4.1. Rede de Equipamentos Públicos e Serviços Sociais do Arco Pinheiros**, há uma repetição da análise sobre a compartimentação do Arco Pinheiros e sobre o sistema de mobilidade, desnecessários a nosso ver;
- Sobre toda a análise da **rede de equipamentos e serviços sociais**, a descrição da quantidade e dos principais equipamentos é importante e está bem feita. Contudo, seria interessante complementar os principais temas, como saúde, educação, assistência social e segurança pública com indicadores de qualidade (escolaridade, índices de mortalidade infantil, criminalidade, etc), pois a adequação da rede às demandas da região não pode ser mensurada pela capilaridade e porte dos equipamentos;
- Neste item dos equipamentos e em **3.4.3 Desenvolvimento Econômico**, a representação gráfica também se mostrou problemática. Há um excessivo número de itens na legenda, representados por cores muito próximas e associadas a edificações e não aos lotes. Sugerimos reavaliar toda esta representação para melhorar a apreensão das informações;

- Os itens sobre **População do Perímetro, População Vulnerável no perímetro do PIU e Violência urbana** trazem boas análises sobre a vulnerabilidade e suas relações com as atividades econômicas do CEAGESP, a falta de assistência social e a violência e, por fim, traz boas recomendações em forma de diretrizes para o projeto urbano. Mas consideramos importante fazer a ressalva sobre a utilização de depoimentos e percepções de moradores, provavelmente vinda da experiência do trabalho das entidades sociais atuantes nas comunidades locais. Em que pese a experiência destas entidades, recomendamos a utilização de dados oficiais sobre os indicadores de violência e exploração sexual infantil;
- Os itens acima destacados repetem aspectos históricos e de desenvolvimento econômico já apresentados anteriormente. Reconhecemos sua indissociabilidade com o tema destes tópicos, mas sugerimos uma revisão para diminuir as redundâncias e ganhar objetividade. O mapa do IPVS não tem legenda;

ITEM 3.4.6 DEMANDA HABITACIONAL DO ARCO PINHEIROS

- No contexto do PIU-VL em estudo, seria importante que os proponentes discorressem sobre o significado das áreas de influência dos aglomerados subnormais do Arco Pinheiros.
- O texto não traz um quadro específico sobre a demanda habitacional no perímetro do PIU-VL e de seu planejamento no contexto do Plano Municipal de Habitação - PMH;
- Os ensaios sobre a capacidade de oferta de unidades nas ZEIS do Arco Pinheiros é bem feita. Não ficou clara, no entanto, a relação entre o potencial construtivo e número de unidades estimadas nas ZEIS 1 com sua condição diferenciada de área já densamente ocupada, considerando-se o histórico de urbanização dos núcleos, cujas ações podem provocar decréscimo de habitações (pg.82).

ITEM 3.5 LEGISLAÇÃO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

- Há uma incompatibilidade entre os subitens descritos no sumário e os subitens da página 85;
- Dada a pertinência de todo o tema abordado pelo PIU em desenvolvimento, é fundamental que este traga menções sobre o PDE 2014, descrevendo os objetivos

de desenvolvimento urbano previstos na MEM, especificamente aqueles relacionados com o Setor Orla ferroviária e Fluvial e Subsetor Arco Pinheiros;

- Os estudos devem trazer parte do conteúdo pertencente aos Planos Regionais das Subprefeituras – PRS, instituídos pelo Decreto nº 57.537/2016. Estes planos compõem a revisão do Marco Regulatório de Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e são um instrumento complementar ao PDE e à LPUOS, apresentando os “Perímetros de Ação” como elo entre o ciclo orçamentário e as prioridades de desenvolvimento urbano expressas no PDE e pela população no processo participativo;
- O levantamento fundiário das ZEIS encontra-se inserido no subitem 3.5 – Legislação e Parâmetros Urbanísticos. Sugerimos que este deveria estar alocado em algum item relacionado com o diagnóstico (item 3.2) ou mesmo das propostas.

ITENS 4 (PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO), 6 (MODELAGEM ECONÔMICA DA INTERVENÇÃO), 7 (MODELO DE GESTÃO), 8 (MINUTA DO PROJETO DE LEI) E 9 (ANEXOS)

- Não foi apresentado conteúdo específico para análise nestes itens.

ITEM 5. PROPOSTA DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

- Este item contém como único conteúdo uma proposta de reassentamento habitacional das comunidades da Linha e Japiaçú em três perímetros de ZEIS existentes no Arco Pinheiros. Antes dos ensaios, é fundamental explicar porque este atendimento não pode ocorrer no próprio perímetro do PIU-VL, mesmo que fora das ZEIS, e também por que foram selecionados estes perímetros_e quais as razões da proposta de ordenamento urbanístico extrapolar o perímetro definido para o PIU.
- A proposta de ordenamento urbanístico deve contemplar principalmente o projeto que se pretende implantar no perímetro do PIU, abarcando ensaios sobre parcelamento, uso e ocupação do solo, os parâmetros urbanísticos propostos e os possíveis instrumentos urbanísticos a serem utilizados para sua implementação;
- Avaliando-se os aspectos relevantes quanto ao interesse público, às densidades, à área construída, ao mix de usos, aos aspectos ambientais, etc, é fundamental

apontar quais são os ganhos gerais de implantação da proposta comparados à legislação em vigor no perímetro e à realidade atual.

- Neste sentido, apontar qual é a densidade de habitantes e postos de trabalho pretendida no projeto e sua contribuição no contexto do Arco Pinheiros e qual é o potencial construtivo total pretendido pelo projeto para os usos residencial e não residencial, apoiando e justificando as propostas de ordenamento urbanístico.
- Sugere-se que a proposta de ordenamento urbanístico do PIU seja sempre representada de forma articulada com seu contexto urbano e com as diretrizes de intervenções definidas no PDE, permitindo uma avaliação sobre a compatibilidade entre as propostas específicas do projeto e o planejamento urbano do município.

QUESTÕES GERAIS

- A narrativa definida pelo documento gera dificuldade de compreensão das propostas e de sua compatibilidade com os elementos previstos do Decreto nº 56.901/2016;
- Sugere-se que esta narrativa considere uma abordagem em escala decrescente (do macro para o micro), salientando como a proposta do PIU-VL se articula com o marco regulatório desde o PDE até os PRS;
- O programa de interesse público é peça fundamental do PIU, pois caracteriza o fundamento da iniciativa de utilização do instrumento a partir das motivações iniciais. O processo participativo realizado e os elementos publicados pela SP Urbanismo permitem sua clara caracterização;
- Admitindo-se a proposta de reassentamento das comunidades atualmente residentes dentro do perímetro do PIU nas ZEIS do Arco Pinheiros como adequada e compatível com as diretrizes do PDE e do PMH, será necessário avaliar como esta iniciativa se coaduna com a definição do perímetro e se viabiliza legalmente, podendo ser necessário, eventualmente, revisar o perímetro.
- Atentar para a separação de sílabas no texto corrido, pois há diversas passagens em que esta não segue a norma culta e dificulta a leitura.

ENCAMINHAMENTOS

Sugere-se, por todo o exposto, sejam os interessados cientificados das considerações realizadas neste documento, para adoção das providências necessárias à sua mais

perfeita instrução e ao final desenvolvimento do projeto em comento. Reitera-se, por oportuno, a necessidade de elaboração participativa dos estudos concernentes à proposta de Projeto de Intervenção Urbana em discussão, e do atendimento do art. 4º do Decreto n. 56.901/2016, *verbis*:

Art. 4º O conteúdo final do PIU deverá apresentar:

I – proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de programa de intervenção, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários;

II – modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;

III – definição do modelo de gestão democrática de sua implantação, privilegiando o controle social e os instrumentos para monitoramento e avaliação dos impactos da transformação urbanística pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área objeto de estudo;

IV – elementos complementares necessários, nos termos do artigo 136 da Lei nº 16.050, de 2014.